

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 98—1110）

府法訴字第 0980212352 號

訴 願 人：楊○○

原處分機關：彰化縣埔鹽鄉公所

訴願人因耕地三七五租約事件，不服原處分機關 98 年 8 月 4 日鹽鄉民字第 0980010421 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人(出租人)就其所有坐落本鄉埔鹽鄉○○段 763、798、804、805 地號土地(下稱系爭土地)，由承租人楊○○承租，雙方訂有鹽溪字第○○○號耕地三七五租約，租期至 97 年 12 月 31 日屆滿。訴願人於 98 年 2 月 12 日檢具 97 年私有耕地租約期滿收回耕地申請書、自任耕作申請書、私有出租耕地租約書及所有之自耕地土地登記謄本等資料，以擴大家庭農場經營規模為由，向原處分機關提起出租耕地收回自耕；而承租人楊○○亦於 98 年 1 月 5 日檢具私有耕地租約期滿續訂租約申請書及相關文件，向原處分機關提起出租耕地租約期滿續訂租約之申請。案經原處分機關受理審核後，依耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定，准予承租人續訂租約 6 年。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

### 一、訴願意旨略謂：

原處分機關函文本案○○段 804 地號土地非屬農業發展條例第 3 條第 11 款耕地定義，既然非農業用地，且其上並無農舍，當不符耕地三七五減租條例之定義，特請更正逕行續約之錯誤，埔鹽鄉○○段 804 地號土地回復原出租人；耕地三七五租約清理要點第 4 項第 3 款，出租人為擴大家庭農場經營規模收回耕地，不受同條項第 2 款規定限制，且本人全年收益亦不足

以維持生活，特請貴所更正逕行續約之錯誤，埔鹽鄉○○段 763、798、805 地號土地回復原出租人云云。

## 二、答辯意旨略謂：

本案經審核承租人 96 年度收益、支出各項資料，承租人收益不足以維持一家生活，本所遂以「耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定」，核定本案出租人具有不得收回自耕之情形要件，准予承租人續訂租約 6 年，租期自 98 年 1 月 1 日起至 103 年 12 月 31 日。至於訴願人所主張，以擴大家庭農場經營規模收回租地，應不受耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 2 款「出租人所有收益足以維持一家生活者。」之限制，本所並未針對出租人之收益加以審核或據以駁回收回租地自耕之申請，而單就三七五減租條例第 19 條第 1 項第 1 款「出租人不能自任耕作者。」、同條項第 3 款「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」兩款要件進行審核，審核結果承租人收益不足以維持一家生活，構成耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項第 3 款規定「出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。」出租人不得收回自耕之要件，遂核定承租人續定租約等語。

## 理 由

- 一、按耕地三七五減租條例第 19 條規定：「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。」

按農業發展條例第 3 條第 11 款規定：「本條例用辭定義如下：十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、

山坡地保育區及森林區之農牧用地。」

按內政部 97 年 7 月 1 日台內地字第 0970105525 號函釋說明：「按耕地三七五減租條例第 19 條第 1 項及第 2 項：『耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。』，所稱『耕地』及『自耕地』，依農業發展條例第 3 條第 11 款：『耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。』之規定，並揆諸司法院大法官釋字第 580 號解釋：『72 年 12 月 23 日增訂之減租條例第 19 條第 3 項規定，耕地租約期滿時，出租人為擴大家庭農場經營規模、提升土地利用效率而收回耕地時，準用同條例第 17 條第 2 項第 3 款之規定，應以終止租約當期土地公告現值扣除土地增值稅餘額後之三分之一補償承租人。惟契約期滿後，租賃關係既已消滅，如另行課予出租人補償承租人之義務，自屬增加耕地所有權人非必要之負擔，形同設置出租人收回耕地之障礙，與鼓勵擴大家庭農場經營規模，以促進農業現代化之立法目的顯有牴觸。況耕地租約期滿後，出租人仍須具備自耕能力，且於承租人不致失其家庭生活依據時，方得為擴大家庭農場經營規模而收回耕地。按承租人之家庭生活既非無依，竟復令出租人負擔承租人之生活照顧義務，要難認有正當理由。……』意旨，有關出租人擬依減租條例第 19 條第 2 項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕之三七五租約土地及其自耕地自仍須為耕地，否則有悖前開第 19 條立法目的、農業發展條例第 3 條第 11 款及釋字第 580 號解釋意旨。質言之，倘三七五租約土地已依法變更為非耕地，或出租人以非耕地作為『自耕地』者，其依減租條例第 19 條第 2 項以擴大家庭農場經營規模為由申請收回自耕，於法未

合。」

- 二、本案訴願人以擴大家庭農場經營規模申請收回三七五耕地自耕，惟查訴願人申請收回自耕系爭土地中之埔鹽鄉三省段 804 地號土地已於 71 年 8 月 12 日依法變更地目為建，使用地類別為甲種建築用地，已不屬農業發展條例第 3 條第 11 款規定之「耕地」，按首揭函釋意旨，訴願人自無以擴大家庭農場經營規模申請收回自耕之適用。是以，原處分機關依耕地三七五減租條例第 19 條規定核算，認為承租人收益不足以維持一家生活，且承租人出具切結書能自任耕作，原處分機關據此核准由承租人續訂租約 6 年，揆諸法令規定與函釋說明，尚無不合。
- 三、至於本案訴願人主張其全年收益亦不足以維持生活，特請原處分機關更正逕行續約部分。按上開條例第 19 條第 4 項規定，如出租人不能維持其一家生活，而承租人亦因耕地遭收回而失其家庭生活依據時，得申請鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會予以調處。此外，按耕地三七五減租條例第 17 條第 1 項第 5 款及第 2 項規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有左列情形之一不得終止：……五、經依法編定或變更為非耕地使用時。依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人左列補償：一、承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。二、尚未收穫農作物之價額。三、終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。」故訴願人就系爭耕地之埔鹽鄉○○段 804 地號土地，雖不得以擴大家庭農場經營規模收回系爭土地自耕，惟仍得依前開規定辦理終止租約及補償事宜後，收回系爭土地自耕，兼予說明。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，不再一一論述，併此敘明。
- 四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 張瑞濱

委員 林宇光

委員 陳廷墉  
委員 陳基財  
委員 黃鴻隆  
委員 張奕群  
委員 溫豐文  
委員 蔡和昌  
委員 蕭文生

中 華 民 國 98 年 12 月 8 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。